

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



股份代号：2215.HK

Dexin Services Group Limited

德信服务集团有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2215)

須予披露交易 — (1)有關貸款交易的最新資料 — 強制執行抵押資產 及 (2)訂立貸款協議的補充協議

背景

茲提述德信服务集团有限公司(「本公司」)日期為2022年12月16日及2023年3月22日之公告(「該等公告」)，內容有關(其中包括)本集團向獨立第三方借款人提供貸款。除另有界定外，本公告所用詞彙與該等公告所界定者具有相同涵義。

有關貸款交易的最新資料 — 強制執行抵押資產

於2024年12月31日，貸款人已以現金償還貸款協議項下的本金約人民幣55,488,000元；而借款人仍未償還貸款協議項下尚未償還本金人民幣259,512,000元(「尚未償還貸款」)及最後兩個季度應計的尚未償還利息約人民幣8,903,000元(「尚未償還利息」)。

根據貸款協議的條款，倘借款人拖欠償還貸款協議項下的到期應付款項，貸款人將有權行使其權利變現全部或任何部分抵押資產。由於借款人未能根據貸款協議按時履行其還款責任，貸款人已強制執行權利變現抵押資產項下的1,400個停車位。

訂立貸款協議的補充協議

於2025年3月28日，貸款人與借款人訂立貸款協議的補充協議。根據補充協議，本公司已同意收購額外資產的使用權，以及有關額外資產用於按等額基準抵銷剩餘尚未償還貸款。收購額外資產的使用權構成上市規則項下一項須予公佈交易。

上市規則涵義

由於根據上市規則第14.07條有關貸款協議的補充協議的一項或多項適用百分比率超過5%，但概不超過25%，訂立貸款協議的補充協議構成本公司的一項須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

背景

茲提述德信服务集团有限公司(「**本公司**」)日期為2022年12月16日及2023年3月22日之公告(「**該等公告**」)，內容有關(其中包括)本集團向獨立第三方借款人提供貸款。除另有界定外，本公告所用詞彙與該等公告所界定者具有相同涵義。

有關貸款交易的最新資料 — 強制執行抵押資產

於2024年12月31日，貸款人已以現金償還貸款協議項下的本金人民幣55,488,000元；而借款人仍未償還貸款協議項下尚未償還本金人民幣259,512,000元及最後兩個季度應計的尚未償還利息約人民幣8,903,000元。

根據貸款協議的條款，倘借款人拖欠償還貸款協議項下的任何到期應付款項，貸款人將有權行使權利變現全部或任何部分抵押資產。由於借款人未能根據貸款協議按時履行其還款責任，貸款人已強制執行權利變現抵押資產項下的1,400個停車位（「已變現抵押資產」）。

根據貸款協議，貸款人有權行使權利變現抵押資產，其包括於2022年10月31日評估總值約人民幣630百萬元的停車位（位於中國浙江省杭州市蕭山區機場大道與坎紅路交匯處以東），由借款人根據貸款協議抵押予貸款人作為貸款的擔保。截至本公告日期，根據貸款人與借款人之間的磋商，貸款人現正完成收購抵押資產項下合共1,400個商業停車位的使用權的登記程序，抵押資產位於中國浙江省杭州市蕭山區機場大道與坎紅路交匯處以東，於2024年12月31日的估值為人民幣139,050,000元。

訂立貸款協議的補充協議

於2025年3月28日，貸款人與借款人訂立貸款協議的補充協議。根據補充協議，本公司已同意收購額外資產的使用權，以及有關額外資產用於按等額基準抵銷剩餘尚未償還貸款。

補充協議的主要條款載列如下：

日期：2025年3月28日

訂約方：貸款人及借款人

額外資產的詳情：額外資產包括783個地下停車位。詳情載列如下：

- (i) **額外資產A**，包括位於中國浙江省杭州市拱墅區紹興路與德勝路交匯處的合共200個商業停車位，於2024年12月31日的估值為人民幣36,740,000元（「**額外資產A**」）
- (ii) **額外資產B**，包括位於中國浙江省杭州市西湖區麗景路與轉之路交匯處的合共154個住宅停車位，於2024年12月31日的估值為人民幣35,590,000元（「**額外資產B**」）
- (iii) **額外資產C**，包括位於中國浙江省杭州市富陽區富閑路與創意路交匯處以西300米的合共429個商業停車位，於2024年12月31日的估值為人民幣26,710,000元（「**額外資產C**」）

根據借款人提供之資料，額外資產尚未出租。因此，緊接本公告日期前兩個財政年度內，各項額外資產均未產生任何收入或淨利潤。

- 代價基準：補充協議項下的清償安排乃由貸款人與借款人經公平磋商並參考(其中包括)以下各項後釐定：(i)獨立物業估值師對額外資產進行的獨立估值合共人民幣99,040,000元及彼等各自於2024年12月31日的估值；(ii)鄰近地區可資比較資產的現行市價；及(iii)下文「訂立補充協議之理由及裨益」段落所詳述的理由及裨益。
- 完成：收購額外資產使用權的完成將於相關登記程序完成後，於貸款人與借款人協定之日期落實。

結算安排以及有關應收貸款減值的其他資料

(i) 結算尚未償還貸款

根據貸款人與借款人的協商，由於借款人已償還貸款協議項下的本金人民幣55,488,000元；及尚未償還貸款人民幣259,512,000元。尚未償還貸款中，部分已透過(i)貸款人強制執行抵押資產(於2024年12月31日之評估價值為約人民幣139,050,000元)項下的1,400個停車位；及(ii)貸款人收購783個地下停車位(作為額外資產)(於2024年12月31日之評估價值為約人民幣99,040,000元)的使用權予以清償。於收購抵押資產項下的1,400個停車位及額外資產使用權後，貸款協議項下金額差額為約人民幣21,422,000元。

(ii) 結算尚未償還利息

為了以友好的方式解決該事宜，避免於訴訟程序上產生不必要的時間及成本，並盡力減小對本集團整體財務狀況產生的任何重大負面影響，並經考慮借款人的財務狀況以及所持可用資產，貸款人亦同意放棄尚未償還利息約人民幣8,903,000元，惟須待完成收購額外資產的使用權後，方可作實。

根據(i)借款人的最新信貸資料及其業務運營情況；(ii)抵押資產項下的1,400個停車位的強制執行情況；及(iii)訂立的貸款協議的補充協議以收購783個地下停車位作為額外資產，本公司管理層決定就貸款協議項下金額差額計提約人民幣21,422,000元的減值準備。

鑑於上述安排，及於收購抵押資產項下的1,400個停車位及額外資產使用權的登記程序完成後，借款人於貸款協議項下結欠本集團的還款責任將獲悉數解除。

有關補充協議訂約方的資料

借款人

杭州瑞揚為一間根據中國法律成立的有限公司。其主要從事供應鏈管理，由德清凱昇企業管理有限公司及沈新根分別持有95%及5%股權。德清凱昇企業管理有限公司由賴海萍持有。經董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賴海萍及沈新根均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

貸款人及本集團

本集團主要從事提供物業管理服務、社區增值服務及向非業主提供增值服務。

貸款人主要從事建材銷售及提供業務管理服務，為本公司之間接全資附屬公司。

有關抵銷資產的資料

已變現抵押資產及額外資產(統稱「**抵銷資產**」)包括位於杭州黃金地段的2,183個停車位，包括(i)已變現抵押資產所在商住公寓項目；(ii)額外資產A所在辦公樓的商業停車位；(iii)額外資產B所在高端住宅項目的住宅停車位；及(iv)額外資產C所在現代工業園區的商業停車位。於本公告日期，經董事於作出一切合理查詢後所深知，抵銷資產自建造以來一直入賬為存貨且尚未出租。因此，抵銷資產並無產生租金收入或溢利。

訂立補充協議之理由及裨益

經計及各項考慮因素，包括(a)借款人於部分清償貸款本金及利息方面取得進展；(b)借款人面臨之財務困難；(c)借款人所持可得資產之質素；(d)中國之整體市場情緒；(e)涉及之潛在時間及成本(倘本集團提起法律訴訟)，董事會認為，訂立補充協議將令本集團可盡力減小對本集團整體財務狀況產生的任何重大負面影響、自潛在資產升值獲益並產生替代收入來源。

補充協議將令本集團可透過收購抵銷資產向借款人收回尚未償還貸款，以按等額基準清償尚未償還貸款，其乃由貸款人與借款人參考獨立物業估值師編製的估值報告經公平磋商後釐定。補充協議項下擬進行的交易將令本集團可於未來出售或出租抵銷資產，預計為本集團帶來現金流。

本集團具備行業領先的不動產管理能力。於補充協議完成後，本集團將繼續於本集團在管物業的業主及租戶中或於公開市場物色合適第三方出售或租賃抵銷資產。對於本集團在管物業的業主及租戶，本集團利用其信息、服務及技術優勢，優先有效接洽客戶。於公開市場，本集團擬透過其銷售團隊出售或出租停車位，以策略性地擴展客戶網絡及促進抵銷資產的銷售及出租。本集團認為，有關交易不僅有利於提升社區增值服務的能力，亦將提高本集團的收入，從長遠來看，兩者均符合本集團的利益。

鑑於上文所述，董事認為，補充協議項下擬進行的交易並非於本集團一般及日常業務過程中訂立，但其條款乃按一般商業條款訂立且屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

上市規則涵義

由於根據上市規則第14.07條有關補充協議的一項或多項適用百分比率超過5%，但概不超過25%，訂立補充協議構成本公司的一項須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「額外資產」	指	額外資產A、額外資產B及額外資產C的統稱，其進一步詳情載於本公告「訂立貸款協議的補充協議」一段
「董事會」	指	董事會
「借款人」或 「杭州瑞揚」	指	杭州瑞揚供應鏈管理有限公司，為本公司之業務夥伴，及為一名獨立第三方
「抵押資產」	指	於2022年10月31日評估值共計約人民幣630百萬元的停車位，由借款人根據貸款協議抵押予貸款人作為貸款的擔保
「本集團」	指	本公司連同其不時之附屬公司
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連亦非本公司關連人士的第三方
「貸款人」或 「上海栩全」	指	上海栩全商貿有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「貸款」	指	貸款人根據貸款協議向借款人提供本金額不多於人民幣315百萬元的貸款
「貸款協議」	指	貸款人與借款人就貸款於2022年12月16日訂立的貸款協議
「抵銷資產」	指	已變現抵押資產及額外資產
「物業估值師」	指	艾華迪評估諮詢有限公司，就抵銷資產提供評估服務之獨立估值師
「已變現抵押資產」	指	根據貸款協議強制執行的抵押資產項下的1,400個停車位
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

「補充協議」或「貸款 指 貸款人與借款人於2025年3月28日訂立的協議，以透過
協議的補充協議」 收購額外資產抵銷尚未償還貸款

承董事會命
德信服务集团有限公司
主席
胡一平

中國杭州，2025年3月28日

截至本公告日期，董事會成員包括執行董事胡一平先生、唐俊傑先生及鄭鵬女士，以及獨立非執行董事王永權博士、芮萌先生及楊熙先生。